



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidencia Segunda y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda



IVE

Instituto Valenciano
de la Edificación

INFORME COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA

JUNIO 2024

Instituto Valenciano de la Edificación
Universitat Politècnica de València
Edificio 1B, puerta R
Camino de Vera, s/n,
ES46022 Valencia
+34 960131131
ive@five.es

ÍNDICE

1	Los costes de construcción	4
2	La Vivienda Protegida en la Comunitat Valenciana	10
3	La rentabilidad de la Vivienda Protegida de promoción privada	14
4	Los precios de mercado y de la vivienda protegida	17
5	Conclusiones	18

Los costes de construcción y la vivienda de protección oficial en la Comunitat Valenciana

En su informe anual, el Banco de España advierte que en 2025 serán necesarias 600.000 viviendas de nueva construcción en el conjunto nacional de las cuales 40.000 en la Comunitat Valenciana. Además, indica que es necesario incrementar la producción anual media de vivienda pública en un 150% durante los próximos 10 años.

Para poder acometer este reto con éxito en nuestra Comunitat y contar el necesario apoyo de la iniciativa privada, es necesario realizar un análisis de evolución y situación actual de los principales factores que condicionan la producción de vivienda protegida: los costes de producción, los precios de venta de la vivienda protegida y el mercado de la vivienda libre para contar con la información necesaria que permita definir las estrategias oportunas.

1 Los costes de construcción

Desde su fundación, el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), uno de sus principales objetivos ha sido desarrollar estudios y herramientas sobre los costes de construcción que sirvan de referencia a las administraciones en sus licitaciones de proyectos y ejecución de obras.



<https://www.five.es/costes-de-construccion>

Módulo Básico de Edificación y Rehabilitación

La publicación de la Ley Omnibus hizo que los Colegios profesionales dejaran de publicar unos costes de construcción que servían de referencia, además de para calcular los honorarios profesionales, para numerosos actos tanto administrativos como profesionales.

Ante este vacío, en 2012 el IVE constituyó un grupo de trabajo compuesto por el conjunto de los agentes implicados para determinar una referencia del coste de construcción por metro cuadrado de un edificio residencial y las variables más significativas del edificio que pudieran condicionar su precio. Desde entonces, periódicamente se ha actualizado el Módulo Básico de Edificación (MBE) y se han incorporado referencia para edificios de otros usos y para la rehabilitación de edificios residenciales.



MBE = 740 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Abril 2024

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

OFICINAS

COMERCIAL

DEPORTES

ESPECTÁCULOS

OCIO Y HOSTELERÍA

SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES

CULTURALES Y RELIGIOSOS

EDIFICIOS SINGULARES

De esta manera, y a partir del MBE y función de las características habituales de las viviendas protegidas, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) actual (junio 2024) es de **888 €/m²** construido.

Evolución de los costes de construcción | PEM

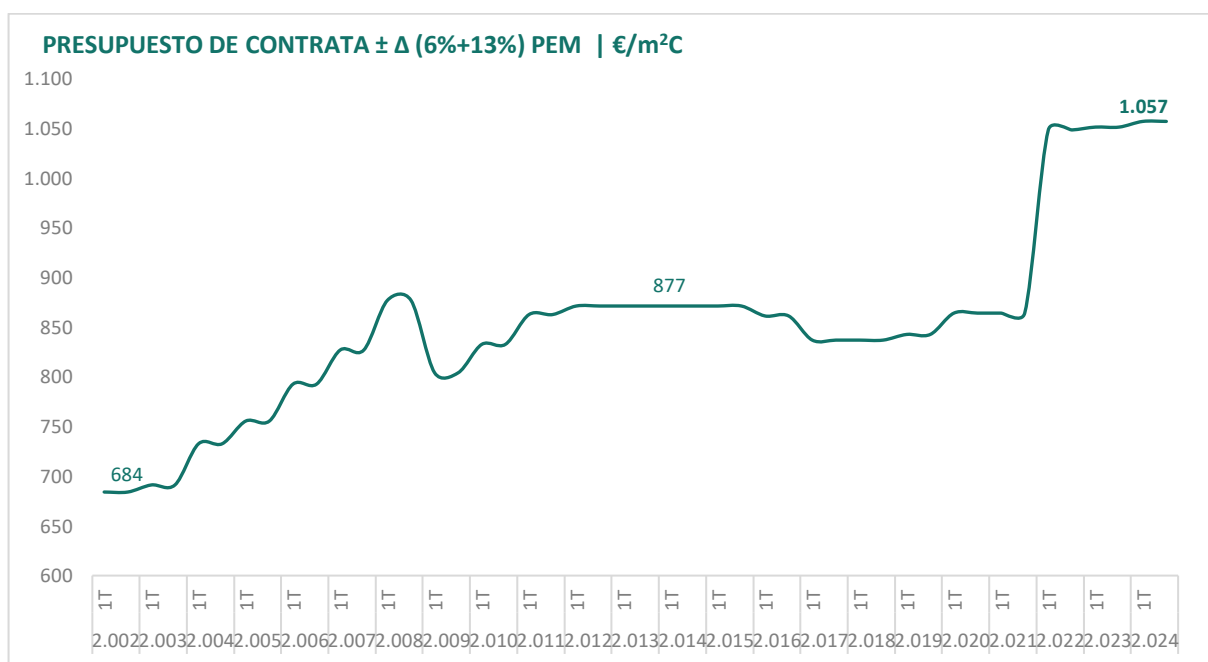
El MBE se actualiza mensualmente empleando el procedimiento de “Revisión de precios de los contratos de obras de las Administraciones Públicas” con la FÓRMULA 811. Obras de edificación general. Real Decreto 1359/2011:

$$K_t = 0,04 \cdot A_t/A_0 + 0,01 \cdot B_t/B_0 + 0,08 \cdot C_t/C_0 + 0,01 \cdot E_t/E_0 + 0,02 \cdot F_t/F_0 + 0,03 \cdot L_t/L_0 + 0,08 \cdot M_t/M_0 + 0,04 \cdot P_t/P_0 + 0,01 \cdot Q_t/Q_0 + 0,06 \cdot R_t/R_0 + 0,15 \cdot S_t/S_0 + 0,02 \cdot T_t/T_0 + 0,02 \cdot U_t/U_0 + 0,01 \cdot V_t/V_0 + 0,42$$

Que depende de la variación de los índices de precios de referencia de los productos siguientes:

A	Aluminio	P	Plásticos
B	Bituminosos	Q	Químicos
C	Cemento	R	Áridos y rocas
E	Energía	S	Siderúrgicos
F	Focos y luminarias	T	Electrónicos
L	Cerámicos	U	Cobre
M	Madera	V	Vidrio

Con esta expresión también se calculan precios históricos y considerando que el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) resulta de incrementar el PEM en un 6 % por el beneficio industrial y un 13 % por los gastos generales del contratista, se obtiene la evolución del coste de construcción de la vivienda protegida entre 2002 y 2024:

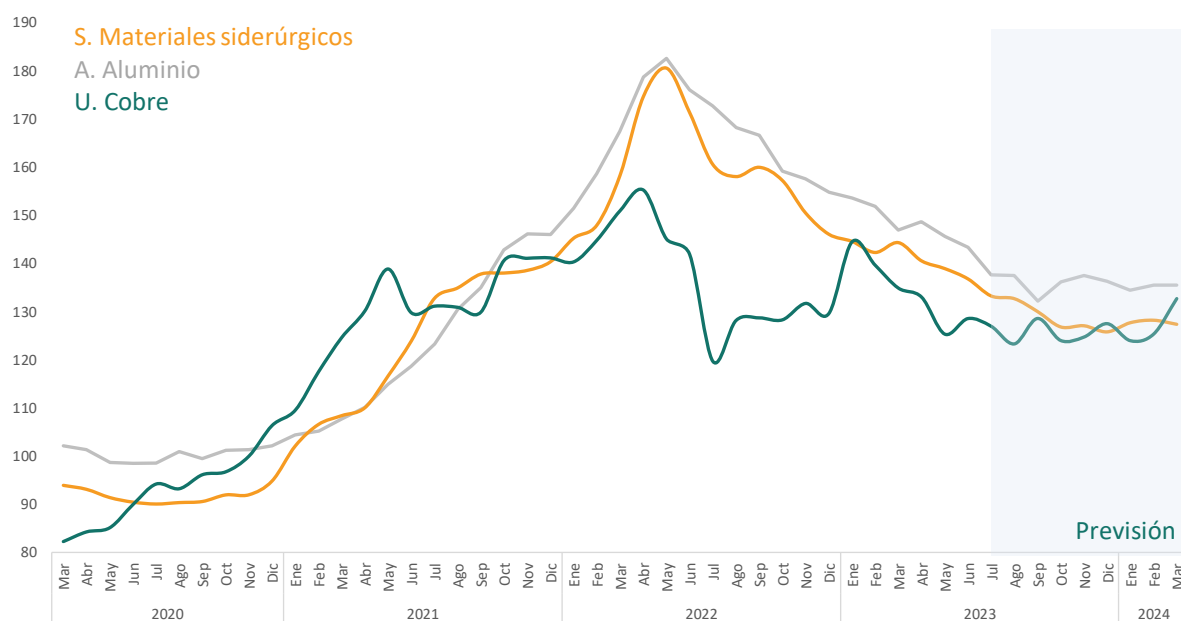


Fuente: Elaboración propia

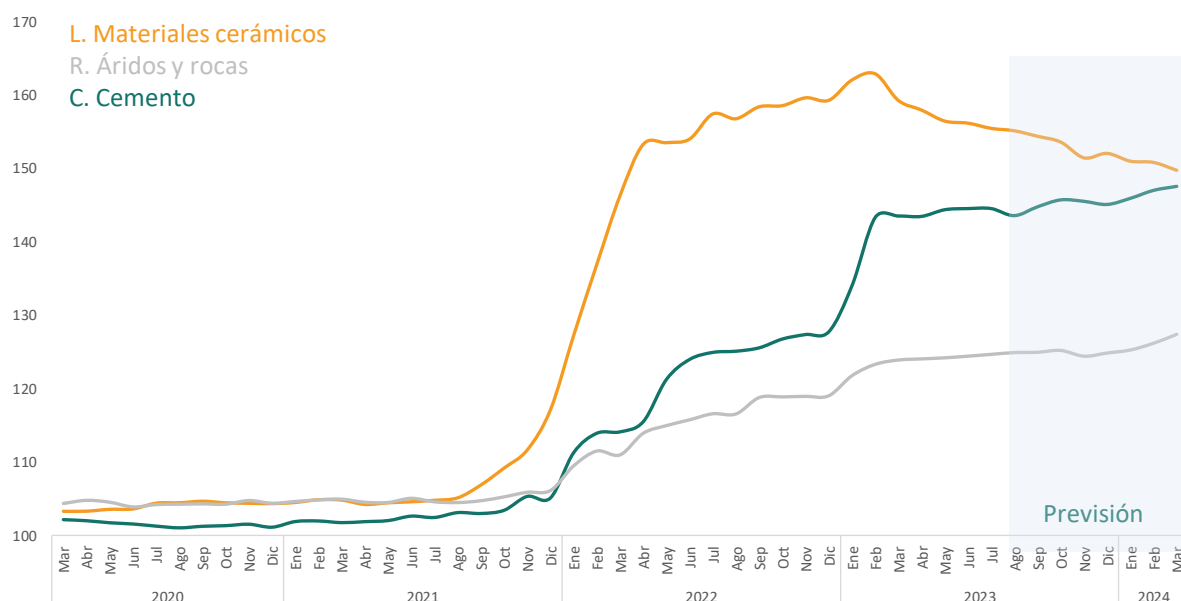
La gráfica muestra un incremento constante del precio durante el boom inmobiliario entre los años 2002 y 2007. A partir de la explosión de la burbuja en 2008 y consecuente paralización de la actividad, se produjo una bajada de los precios de construcción. Por la casi nula actividad, el precio de mantuvo constante en torno a 877 €/m²C hasta 2021 que la pandemia provocó el desabastecimiento de materias primas acentuado por la posterior invasión de Ucrania su supuso una subida hasta los actuales 1.057 €/m²C.

Previsión de la evolución del PEC

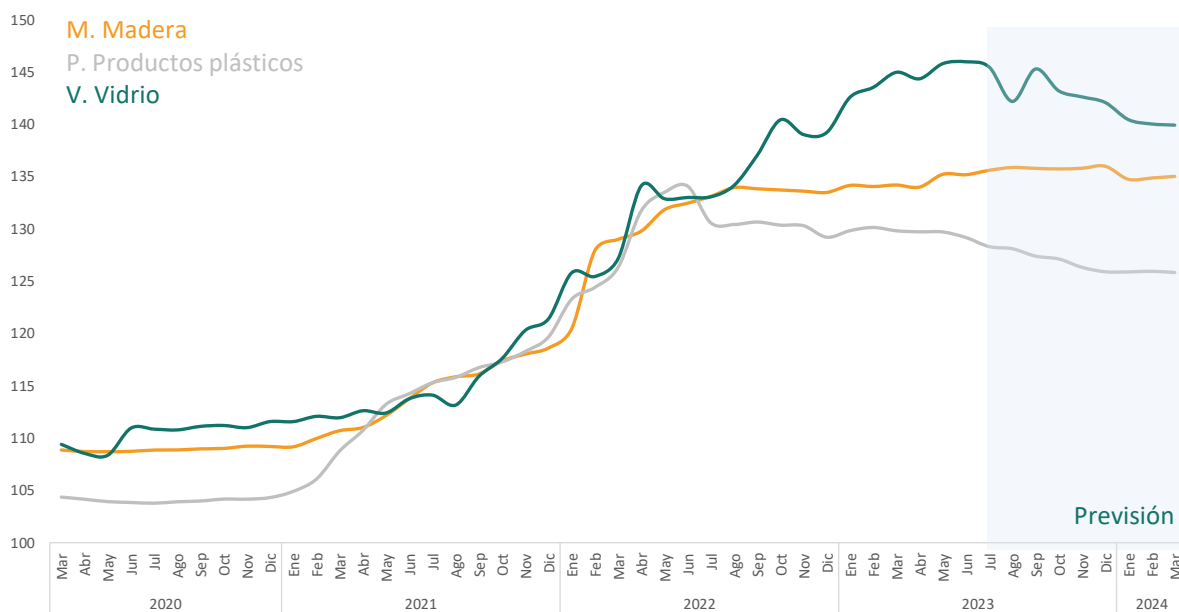
La evolución de los índices de los precios de los materiales que intervienen en la fórmula de actualización del MBE ofrecen un avance de la posible tendencia de los precios a medio plazo:



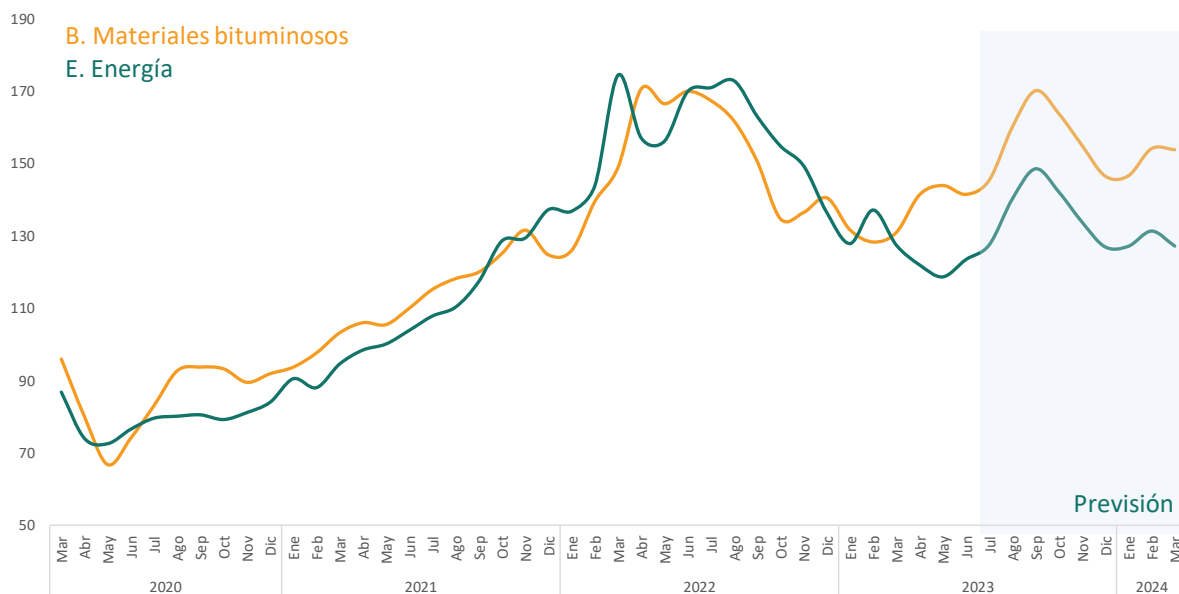
Fuente: INE | Elaboración propia



Fuente: INE | Elaboración propia



Fuente: INE | Elaboración propia



Fuente: INE | Elaboración propia

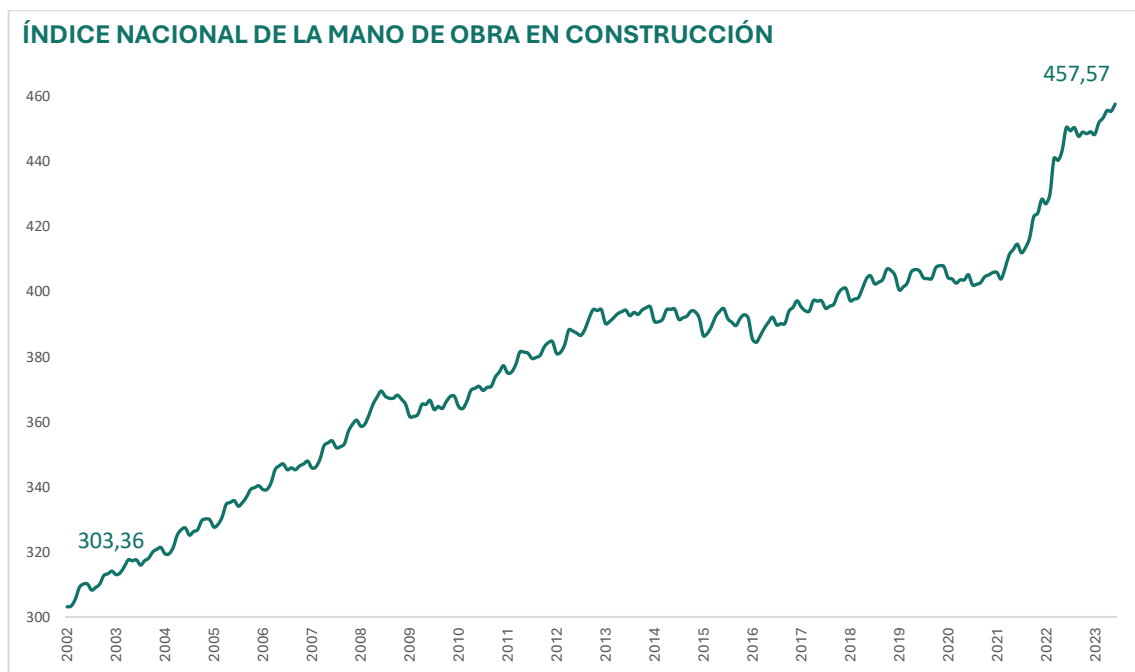
En general se observa una estabilización en los índices que alcanzan los valores máximos general mente en 2022. A partir de 2023 los índices se estabilizan, algunos casos con ligeros descensos y, casos contrarios como el cobre, cementos y áridos en los que aumenta ligeramente el valor del índice. Todo esto hace entrever que el coste de construcción puede mantenerse estable con ligeros incrementos si no se producen efectos externos trascendentes.

Influencia de la mano de obra en el coste de construcción

Actualmente, la producción de vivienda está caracterizada por la escasez de mano de obra y los consecuentes incrementos de precios de contratación. La fórmula de revisión empleada para actualizar el MBE no incorpora la evolución del precio de la mano de obra entendiéndola incluida en el término fijo que tiene un peso del 42 % en el coeficiente de actualización.

Las fórmulas de revisión tienen una versión en las que el peso de la mano de obra en la correspondiente fórmula de edificación contempla una repercusión del 35 %. Deduciendo en la fórmula actual del término fijo en valor de 0,30 y operando con los índices de mano de obra entre 2002 y 2023 tenemos:

$$K_t = 0,04 \cdot A_t/A_0 + 0,01 \cdot B_t/B_0 + 0,08 \cdot C_t/C_0 + 0,01 \cdot E_t/E_0 + 0,02 \cdot F_t/F_0 + 0,03 \cdot L_t/L_0 + 0,08 \cdot M_t/M_0 + 0,04 \cdot P_t/P_0 + 0,01 \cdot Q_t/Q_0 + 0,06 \cdot R_t/R_0 + 0,15 \cdot S_t/S_0 + 0,02 \cdot T_t/T_0 + 0,02 \cdot U_t/U_0 + 0,01 \cdot V_t/V_0 + 0,30 \cdot O_t/O_0 + 0,12$$



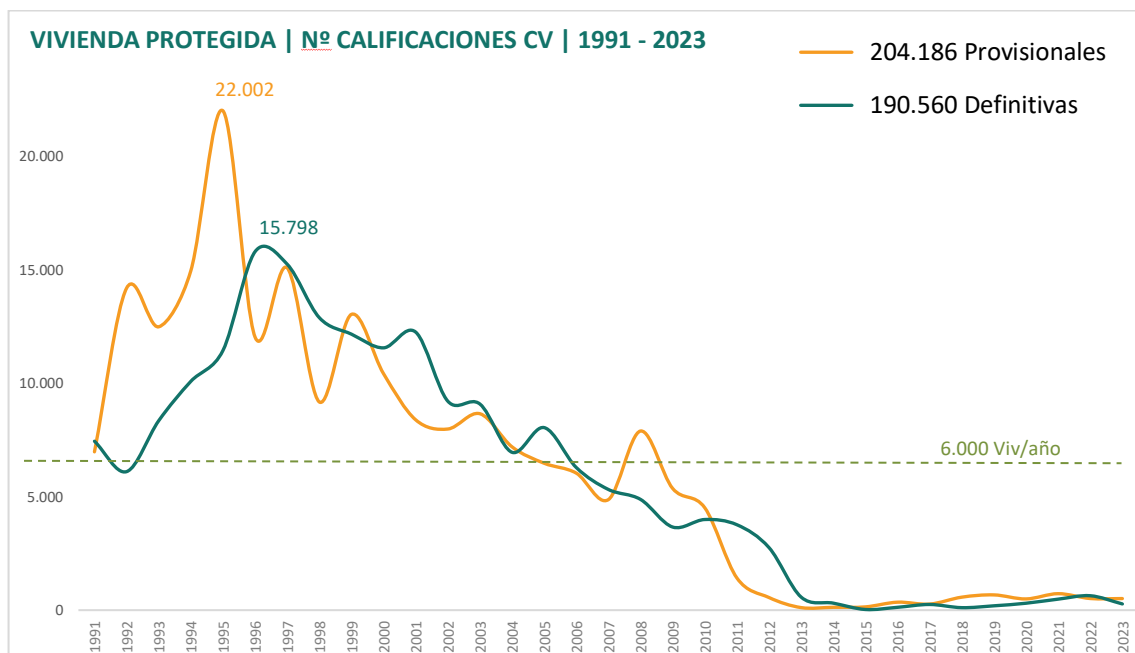
Fuente: INE | Elaboración propia

Con este planteamiento, la inclusión de la mano de obra en la fórmula corregida supone un incremento del 5 % del PEC llevando su valor actual a **1.110 €/m²C**.

Como se observa en la gráfica, el INE no publica valores de 2024 por lo que el incremento hoy en día puede ser algo mayor, lo que lleva a concluir que el coste de construcción de vivienda protegida en condiciones normales oscila, a fecha de hoy, entre **1.050 y 1.150 €/m²C**.

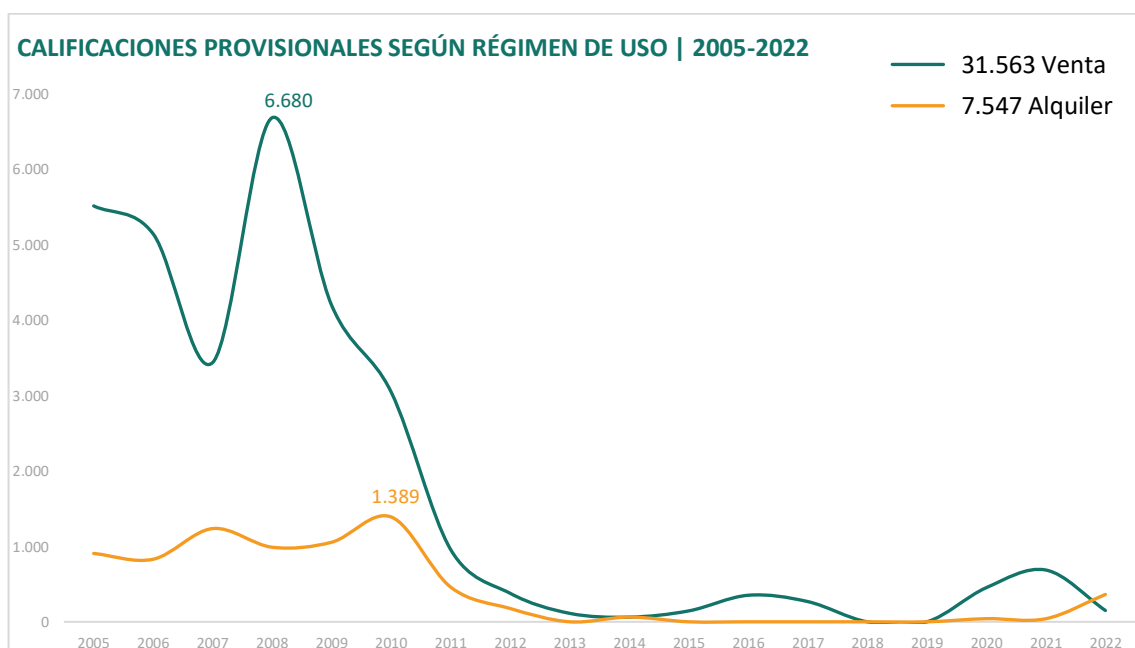
2 La Vivienda Protegida en la Comunitat Valenciana

Entre 1991 y 2023 se han calificado definitivamente 190.560 viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana lo que supone una media aproximada de 6.000 viviendas anuales, cifra que supone un ritmo razonable de producción. La gráfica siguiente muestra que esa media se produjo entre los años 2002 y 2007, concentrándose la promoción de vivienda protegida en el siglo XX siendo prácticamente nula en el actual.



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

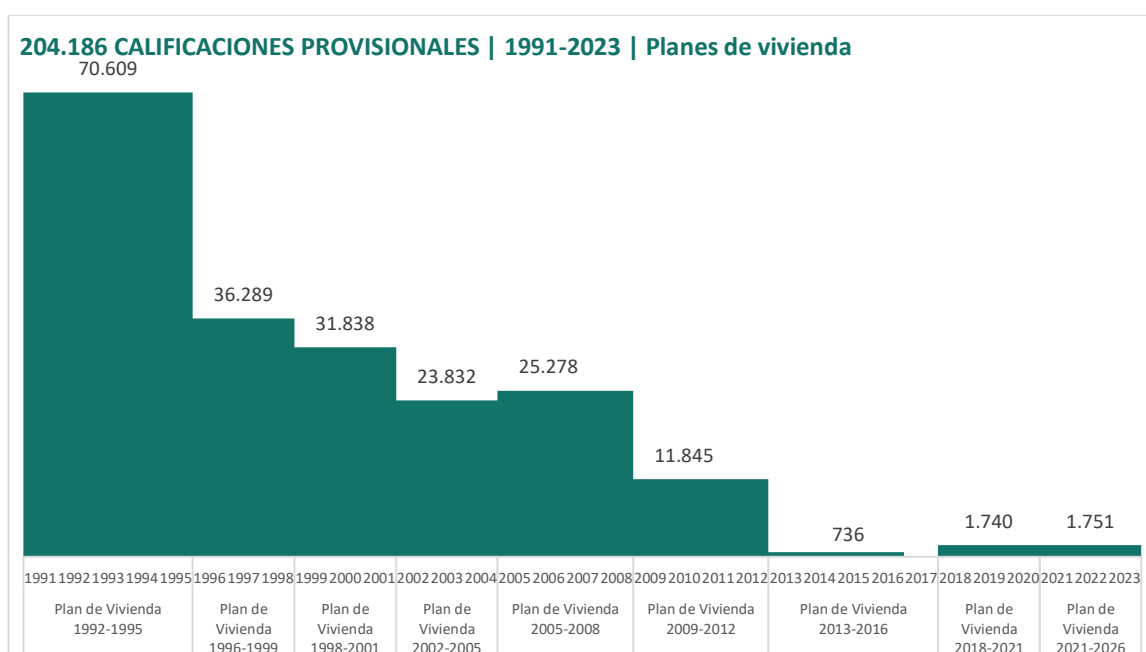
Entre 2005 y 2022 tres cuartas partes de las viviendas calificadas provisionalmente estaban destinadas a la venta y una cuarta parte al alquiler.



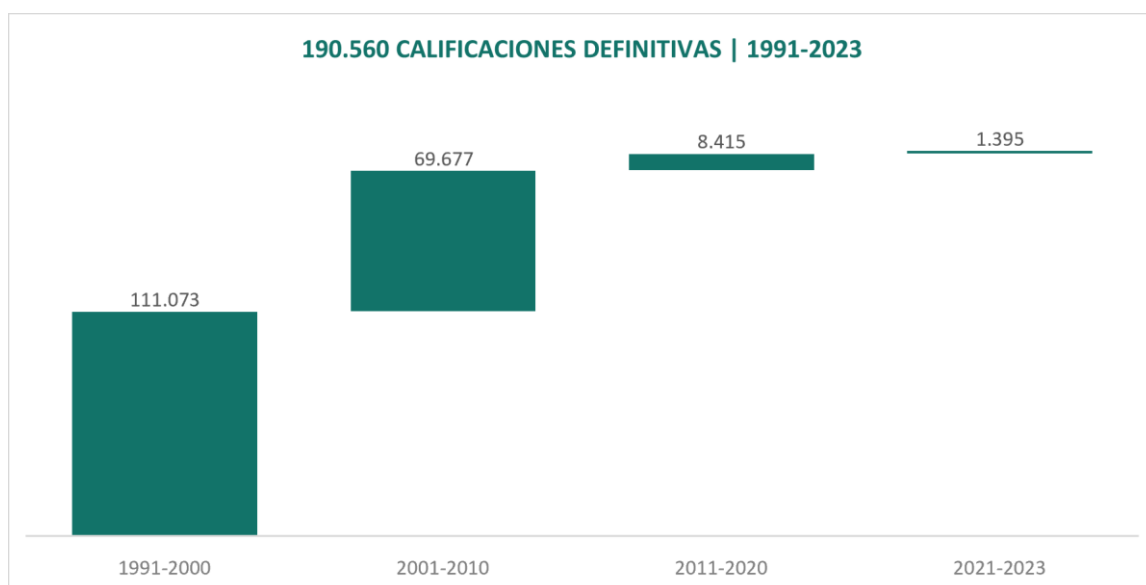
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Tomando como variable los planes de vivienda para analizar el ritmo de producción se observa los planes comprendidos entre 1996 y 2008 mantuvieron calificaciones provisionales medias de entre 6.000 y 10.000 viviendas año, ritmos que se pueden considerar como aceptables. El periodo anterior del plan 1992-1995 produjo más de 70.000 viviendas gran parte de ellas promovidas por el sector privado en suelos no protegidos.

En cualquier caso, estos periodos de gran actividad son consecuencia de las ayudas tanto a promotor como a comprador que otorgaban los sucesivos planes. Después de la crisis inmobiliaria de 2007-2008, el consecuente el stock de viviendas vacías y la crisis financiera, hizo que los planes de vivienda se centraron en la rehabilitación y regeneración urbana paralizando la promoción de viviendas protegidas.



Fuente: Servicios Territoriales Vivienda GV | Elaboración propia



Fuente: INE | Elaboración propia

Los precios de venta y alquiler de la vivienda protegida

Los sucesivos planes de viviendas estatales y autonómicos han ido estableciendo diversos regímenes y Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior (ATPMS) y sus correspondientes precios máximos de venta según han ido variando las necesidades y características del mercado libre.

En la tabla siguiente, se muestran solo los ámbitos extremos -de menor y mayor precio de venta- omitiéndose lo de precios intermedios. Cabe destacar, que los planes actualizaban frecuentemente los precios máximos hasta 2009, cuando se paralizaron las ayudas a la promoción de vivienda que, se actualizaron en 2013, y no volvieron a actualizarse hasta la publicación el “Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo” del Decreto 68/2023, de 12 de mayo del Consell, que establece un precio máximo de venta = 2.200 €/m² Útil y unas rentas máximas mensuales, en función del IPREM de la unidad de convivencia.

Regulación / Vigencia hasta:	ATPMS E			ATPMS A			
	R. Especial	R. General	R. Concert.	R. Especial	R. General	R. Concert.	
	15/02/2003	701,74	717,33		701,74	973,08	
Resolución Ministerio de Fomento 10 enero 2003	26/11/2003	715,78	731,69		715,78	992,55	
Orden 20 noviembre 2003 Conselleria de Territorio y Vivienda	20/02/2004	715,78	795,31		787,04	1.091,81	
Resolución Ministerio de Fomento 30 diciembre 2003	28/07/2004	730,10	811,23		802,79	1.113,65	
RD 1721/04 de 23 de julio 2004	14/07/2005	759,31	843,68		834,90	1.192,95	
RD 801/05 de 1 de julio 2005	29/03/2006	782,09	868,99		859,95	1.192,95	
Decreto 41/06 de 24 marzo 2006 del Consell	24/05/2006	973,27	1.042,79	1.181,82	1.119,26	1.279,15	1.439,04
Decreto 41/06 de 24 marzo 2006 del Consell	11/01/2007	973,27	1.042,79	1.181,82	1.265,25	1.445,99	1.626,74
Resolución 8 de enero de 2007 Ministerio de Vivienda	14/01/2008	1.019,20	1.019,20	1.237,60	1.324,96	1.514,24	1.703,52
RD 14/08 de 11 de enero de 2008 Ministerio de Vivienda	09/04/2008	1.061,20	1.137,00	1.288,60	1.379,56	1.576,64	1.773,72
Orden 31 de marzo de 2008 Ministerio de Vivienda	20/05/2009	1.061,20	1.137,00	1.288,60	1.485,68	1.697,92	1.910,16
Decreto 66/2009 de 15 de mayo del Consell	20/12/2013	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.591,80	1.697,92	2.183,04
Decreto 191/2013, de 20 de diciembre del Consell	12/05/2023	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.705,50	1.819,20	2.319,48
Decreto 68/2023, de 12 de mayo del Consell	VIGENTE	1.870,00	2.200,00		1.870,00	2.200,00	

Fuente: Servicios Territoriales Vivienda GV | Elaboración propia

La tabla siguiente resumen las condiciones del resto de Comunidades Autónomas

CCAA	ATPMS	PRECIO MÁXIMO DE VENTA €/m ² U según RÉGIMEN			
		Especial	General	Concertado / Tasado	
ANDALUCÍA	Municipios D ó 4	1.396	1.583	1.862	
	Municipios C ó 3	1.501	1.701	2.001	
	Municipios B ó 2	1.697	1.923	2.262	
	Municipios A ó 1	1.892	2.145	2.523	
ARAGÓN	Grupo A	910	1.054	1.054	
	Grupo B	834	1.023	1.023	
	Grupo C	796	948	948	
ASTURIAS	Grupo B	1.524	1.884	2.124	
	Grupo C	1.470	1.674	1.884	
	Grupo Básico	1.320	1.456	1.637	
BALEARS, ILLES	Municipio A	EE A 2.744	EE B 2.647	EE C-D 2.435	EE E 2.241
	Municipio B	2.287	2.191	1.978	1.785
	Municipio C	2.059	1.962	1.750	1.556
CANARIAS	El Hierro		2.134		
	Fuerteventura		2.134		
	Gran Canaria		1.905		
	La Gomera		2.134		
	Lanzarote		2.134		
	La Palma		2.134		
	Tenerife		1.905		
CANTABRIA	Precio Superior "A"		1.781		
	Precio Superior "B"		1.657		
	Precio Superior "C"		1.549		
CASTILLA Y LEÓN	Ámbito 1º		1.668	1.895	
	Ámbito 2º		1.395	1.569	
	Ámbito 3º		1.213	1.289	
CASTILLA - LA MANCHA	ATPMS B	1.369	1.565	Concertado 1.760	Tasado 1.877
	ATPMS C	1.220	1.395	1.569	1.674
	Área Geográfica 1	1.061	1.213	1.364	1.455
	Área Geográfica 2	910	1.061	1.213	1.273
CATALUÑA	Zona A1			3.002	
	Zona A2			3.002	
	Zona A3	2.425	2.759	2.729	
	Zona B	2.102	2.242	2.183	
	Zona C	1.859	1.983	1.774	
	Zona D	1.617	1.725	1.537	
EXTREMADURA	Zona A	1.390	1.544	1.914	
	Zona B	1.244	1.382	1.761	
GALICIA	PMS	1.620	1.712	1.916	
	Zona 1	1.431	1.566	1.644	
	Zona 2	1.172	1.296	1.458	
MADRID	Zona A		2.450	2.820	
	Zona B		2.110	2.430	
	Zona C		1.900	2.180	
MURCIA	*ATPMS B		P. Pública 1.373	P. Privada 2.070	
	*ATPMS C		1.214	1.831	
	Singular		1.056	1.592	
	1ª		1.023	1.542	
	2ª		957	1.443	
NAVARRA			1.960	2.261	
PAÍS VASCO	Anexo I.1		1.809	2.634	
	Anexo I.2		1.718	2.286	
	Resto		1.522	2.063	
LA RIOJA	Prov. P. Privada		1.590		
	Logroño P. Privada		1.718		
	Prov. P. Pública		1.315		
	Logroño P. Pública		1.430		

Fuente: Elaboración propia

Como se aprecia, no hay un criterio común ni en la definición de los ámbitos territoriales y en los regímenes a considerar. Hay que indicar que los precios más altos se corresponden con Cataluña y la Comunidad de Madrid con 3.002 y 2.820 €/m²U, los más bajos los registran Castilla la Mancha y Aragón con 910 €/m²U, y como singularidad a considerar, Baleares dicta precios en función de la eficiencia energética de la promoción.

Navarra, sin ámbitos territoriales y solo distinguiendo entre promoción pública y privada es la que presenta un planteamiento similar al actual de la Comunitat.

3 La rentabilidad de la Vivienda Protegida de promoción privada

Una vez determinados los costes de construcción y con la referencia del precio máximo de venta vigente, se plantea analizar la viabilidad económica de la promoción privada de vivienda pública en venta. Se plantea el balance de una unidad de “producto en venta” compuesta por una vivienda de 70 m² útiles con una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados y un coeficiente de 0,70 para relacionar la superficie útil con la construida, el de manera que, siendo PMV el precio máximo de venta y PEC el presupuesto de ejecución por contrata, tenemos:

INGRESOS

- VALOR DE VENTA: Vivienda + Garaje + Trastero ≈ **1,28 x PMV**

Vivienda PMV

Garaje 25 m² x PMV x 0,6 / 70 m² Viv

Trastero 8 m² x PMV x 0,6 / 70 m² Viv

COSTES PROMOCIÓN

- COSTE DEL SUELO: 15 % valor en venta ≈ **0,19 x PMV**
- COSTE DE EJECUCIÓN: Edificio de 6 plantas de vivienda y 1 sótano

Plantas de vivienda PEC / 0,70 €/m² Útil

Sótano PEC / 0,70 / 6 plantas €/m² Útil

- COSTES DE PROMOCIÓN ≈ 25% del PEC

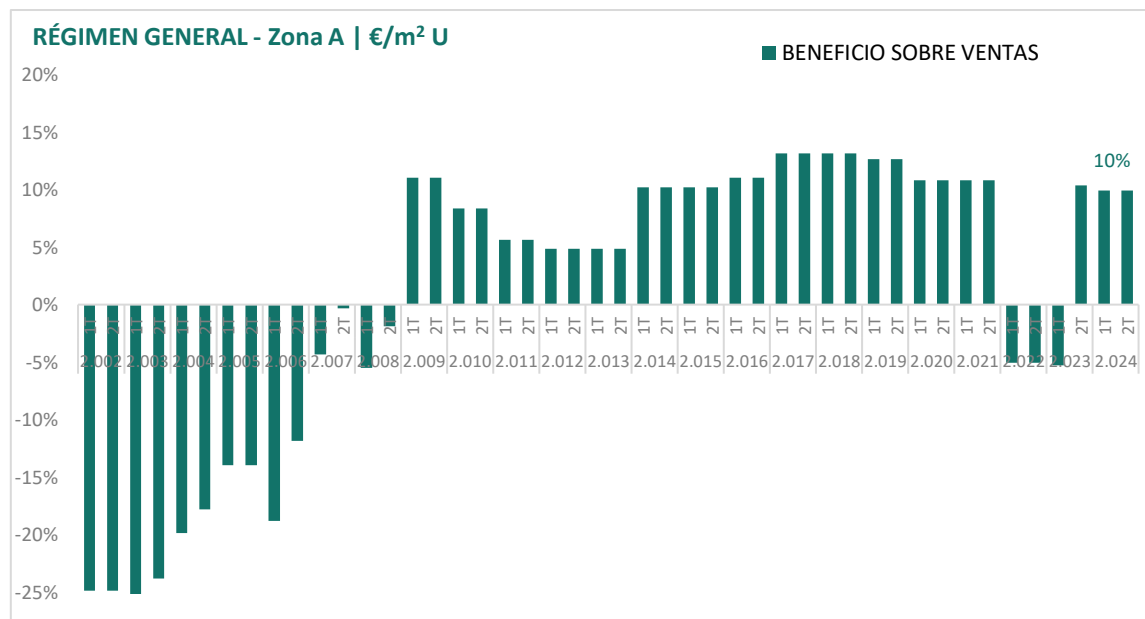
En la tabla siguiente, se recoge el balance entre costes e ingresos y las rentabilidades resultantes a partir de los PEC y PMV considerados desde 2002 hasta 2024:

Periodo	PMV R. General	Viv 80m+garj+tras	Suelo	PEC €/m2 Cons	Sótano	PEC Total	PEC €/m2 Útil	Promoción	Prom + Suelo	Beneficio-Gastos	Beneficio S/Ventas	
2.002	1T	973,08	1.213,92	182,09	684	63	747	1067	1.333,42	1.515,50	-302	-25%
	2T	973,08	1.213,92	182,09	684	63	747	1067	1.333,42	1.515,50	-302	-25%
2.003	1T	973,08	1.213,92	182,09	691	63	755	1078	1.347,34	1.529,42	-316	-26%
	2T	992,55	1.238,21	185,73	691	63	755	1078	1.347,34	1.533,07	-295	-24%
2.004	1T	1.091,81	1.362,03	204,30	733	67	800	1142	1.428,06	1.632,37	-270	-20%
	2T	1.113,65	1.389,28	208,39	733	67	800	1142	1.428,06	1.636,46	-247	-18%
2.005	1T	1.192,95	1.488,21	223,23	755	69	825	1178	1.472,60	1.695,83	-208	-14%
	2T	1.192,95	1.488,21	223,23	755	69	825	1178	1.472,60	1.695,83	-208	-14%
2.006	1T	1.192,95	1.488,21	223,23	793	73	865	1236	1.544,98	1.768,21	-280	-19%
	2T	1.279,15	1.595,74	239,36	793	73	865	1236	1.544,98	1.784,34	-189	-12%
2.007	1T	1.445,99	1.803,87	270,58	827	76	903	1289	1.611,79	1.882,37	-78	-4%
	2T	1.514,24	1.889,01	283,35	827	76	903	1289	1.611,79	1.895,14	-6	0%
2.008	1T	1.514,24	1.889,01	283,35	877	80	957	1367	1.709,22	1.992,57	-104	-5%
	2T	1.576,64	1.966,86	295,03	877	80	957	1367	1.709,22	2.004,25	-37	-2%
2.009	1T	1.697,92	2.118,16	317,72	804	74	878	1254	1.567,25	1.884,97	233	11%
	2T	1.697,92	2.118,16	317,72	804	74	878	1254	1.567,25	1.884,97	233	11%
2.010	1T	1.697,92	2.118,16	317,72	833	76	909	1298	1.622,93	1.940,65	178	8%
	2T	1.697,92	2.118,16	317,72	833	76	909	1298	1.622,93	1.940,65	178	8%
2.011	1T	1.697,92	2.118,16	317,72	863	79	942	1345	1.681,39	1.999,11	119	6%
	2T	1.697,92	2.118,16	317,72	863	79	942	1345	1.681,39	1.999,11	119	6%
2.012	1T	1.697,92	2.118,16	317,72	871	80	951	1358	1.698,09	2.015,81	102	5%
	2T	1.697,92	2.118,16	317,72	871	80	951	1358	1.698,09	2.015,81	102	5%
2.013	1T	1.697,92	2.118,16	317,72	871	80	951	1358	1.698,09	2.015,81	102	5%
	2T	1.697,92	2.118,16	317,72	871	80	951	1358	1.698,09	2.015,81	102	5%
2.014	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	871	80	951	1358	1.698,09	2.038,51	231	10%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	871	80	951	1358	1.698,09	2.038,51	231	10%
2.015	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	871	80	951	1358	1.698,09	2.038,51	231	10%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	871	80	951	1358	1.698,09	2.038,51	231	10%
2.016	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	861	79	940	1343	1.678,60	2.019,02	250	11%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	861	79	940	1343	1.678,60	2.019,02	250	11%
2.017	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	837	77	914	1305	1.631,28	1.971,70	298	13%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	837	77	914	1305	1.631,28	1.971,70	298	13%
2.018	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	837	77	914	1305	1.631,28	1.971,70	298	13%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	837	77	914	1305	1.631,28	1.971,70	298	13%
2.019	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	843	77	920	1314	1.642,41	1.982,83	287	13%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	843	77	920	1314	1.642,41	1.982,83	287	13%
2.020	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	864	79	943	1347	1.684,17	2.024,59	245	11%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	864	79	943	1347	1.684,17	2.024,59	245	11%
2.021	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	864	79	943	1347	1.684,17	2.024,59	245	11%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	864	79	943	1347	1.684,17	2.024,59	245	11%
2.022	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	1.048	96	1.144	1635	2.043,27	2.383,69	-114	-5%
	2T	1.819,20	2.269,45	340,42	1.048	96	1.144	1635	2.043,27	2.383,69	-114	-5%
2.023	1T	1.819,20	2.269,45	340,42	1.051	96	1.147	1639	2.048,84	2.389,26	-120	-5%
	2T	2.200,00	2.744,50	411,68	1.051	96	1.147	1639	2.048,84	2.460,52	284	10%
2.024	1T	2.200,00	2.744,50	411,68	1.057	97	1.154	1648	2.059,98	2.471,65	273	10%
	2T	2.200,00	2.744,50	411,68	1.057	97	1.154	1648	2.059,98	2.471,65	273	10%

Fuente: Elaboración propia

La última columna recoge el beneficio sobre las ventas remarcando en rojo las rentabilidades negativas y en verde las que se pueden considerar como razonables. En el periodo comprendido entre 2002 y 2010, de máxima promoción de vivienda protegida, predominan las rentabilidades negativas que los planes de vivienda compensaban con ayudas al promotor y compradores.

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y con la consecuente paralización de la actividad y ausencia de planes destinados a la obra nueva, las rentabilidades oscilan entre el -5 % y el 13 % arrastrados por las variaciones de los precios de construcción y el estancamiento del precio máximo de venta. La publicación de reglamento actual en 2013 y el nuevo módulo hace que la rentabilidad llegue al 10 %.



Fuente: Elaboración propia

El margen actual, con un PMV=2.200 €/m²U, es insuficiente para implicar a la iniciativa privada. Operando con un PMV=2.400 €/m²U se obtiene:

Periodo	PMV	Precio de venta Viv 70m+garj+tras	Prom + Suelo	Beneficio-Gastos	Beneficio S/Ventas	
2.024	1T	2.200	2.816	- 2.483	333	12%
	2T	2.400	3.072	- 2.523	549	18%

- El precio de venta de la “unidad de producto”:
 - Módulo vigente **2.200 €/ m2U >> 197.000 €**
 - Módulo propuesto **2.400 €/ m2U >> 215.000 €**

4 Los precios de mercado y de la vivienda protegida

Los reglamentos y planes anteriores al actual sistemáticamente incluían ámbitos territoriales para acotar los precios máximos de venta de la vivienda protegida tomando como referencia los precios de mercado de la vivienda libre. Esto, a pesar de la complicación que supone establecer un precio de mercado de vivienda de nueva planta para el conjunto de poblaciones de la Comunitat, cumplía la función de evitar que actuaciones subvencionadas se comercializaran a precios superiores a los de mercado.

Dado que la actual ausencia de ayudas para la promoción y la compra de vivienda protegida, la ventaja de la promoción de vivienda protegida frente a la libre desaparece. En el caso de poder optar entre una y otra y con la tramitación administrativa adicional de la vivienda protegida, la iniciativa privada recurrirá a la vivienda libre.

Como referencia de los precios de mercado a continuación se muestran los correspondientes a municipios con los precios más elevados publicados por el Catastro en 2021 actualizados con el IPC de vivienda del 14 % entre 2021 y 2024:

MUNICIPIO	2021	ACT 2024
JAVEA/XABIA	3288	3749
BENIDORM	3287	3747
CALP	3174	3619
L'ALFAS DEL PI	3158	3601
ALBORAYA	3149	3590
TEULADA	2965	3381
BENICASIM / BENICASSIM	2926	3336
VALENCIA	2891	3296
ALTEA	2833	3230
EL CAMPELLO	2814	3208
GUARDAMAR DEL SEGURA	2764	3151
ALICANTE/ALACANT	2745	3129
ELS POBLETS	2727	3109
PILAR DE LA HORADADA	2682	3058
DENIA	2632	3000
GODELLA	2619	2986
VILLAJYOYOSA / LA VILA JOIOSA	2596	2960
TORREVIEJA	2544	2900
EL PUIG DE SANTA MARIA	2530	2885
L'ELIANA	2527	2881
CULLERA	2491	2839
FINESTRAT	2439	2780
ORPESA/OROPESA DEL MAR	2417	2756
ROCAFORT	2381	2715
SANTA POLA	2350	2679
NOVELE / NOVETLE	2340	2668
PENISCOLA / PEÑISCOLA	2324	2649
BENITACHELL/EL POBLE NOU DE BENITATXELL	2294	2615
BUSOT	2279	2598
PICANYA	2218	2528
AIGUES	2192	2498
VINALESA	2180	2485
OLIVA	2175	2479
CANET D'EN BERENGUER	2124	2421
LA POBLA DE FARNALS	2112	2408
DAIMUS	2087	2380
SANT JOAN D'ALACANT	2066	2355
SAN VICENTE DEL RASPEIG / SANT	2063	2352
MASSANASSA	1975	2252
MISLATA	1962	2236
LA NUCIA	1943	2215
ORIHUELA	1936	2206

Fuente: Catastro | Elaboración propia

Con esta información y calculando el precio máximo de venta vigente, se obtiene que la rentabilidad de la promoción de viviendas protegidas solo es viable en unos 40 municipios de la Comunitat, quedando el resto fuera del interés de la iniciativa privada.

5 Conclusiones

- Los ritmos de promoción de vivienda protegida deseables solo son alcanzables mediante acciones de la administración que fomente la participación de la iniciativa privada, bien sea mediante ayudas o fórmulas de participación público-privada.
- A fecha de hoy, el precio de contrata de la vivienda de protección oficial se sitúa entre 1.050 y 1.150 €/m² construido, siempre y cuando las condiciones de ejecución sean las consideradas como normales, siendo esta referencia válida para las plantas de vivienda (no para locales comerciales o sótanos) y el conjunto de la Comunitat Valenciana.
- La evolución de los precios de construcción, tras un periodo de considerables y excepcionales subidas, tiende a estabilizarse manteniéndose relativamente constantes o con moderados incrementos en determinados materiales.
- En el conjunto autonómico no existe un criterio uniforme respecto a los posibles regímenes de protección ni a la definición de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior.
- Siendo el precio de construcción el mismo para el conjunto de la Comunitat Valenciana y no existiendo ayudas a la promoción de viviendas protegidas, parece innecesario establecer ámbitos de precios máximos, el mercado los regulará por sí mismo.
- Para que las rentabilidades sean de entre 13 % y 15 % sobre el precio de venta y resulten atractivas para el sector privado, el precio máximo de venta de la vivienda protegida debe situarse en torno a 2.400 €/m² de superficie útil.
- Siguiendo el ejemplo de Baleares, es razonable reconocer en los precios máximos mediante incrementos del módulo el esfuerzo económico del promotor por mejorar la sostenibilidad, la eficiencia energética y la circularidad de las viviendas de protección oficial.
- La urgencia de la situación, la escasez de mano de obra y las recientes directrices de la Unión Europea relacionadas con la circularidad, hacen que sea necesario una reconversión del sector que lo conduzca a basarse en sistemas industrializados y mano de obra especializada que acorte los plazos de ejecución y reduzca el impacto ambiental de la construcción.